

Gemeinde

Eichenau

Landkreis Fürstenfeldbruck

8. Änderung des Flächennutzungsplans

Begründung

Entwurf

21.02.2006

18.07.2006



PV

Planungsverband
Äußerer
Wirtschaftsraum
München

Körperschaft des
öffentlichen Rechts
Uhlandstraße 5
80336 München

1 Verfahren und Planungsanlass

Der Gemeinderat von Eichenau hat am 12.07.2005 beschlossen, den rechtswirksamen Flächennutzungsplan im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. B 46 Friesenstraße Nord zu ändern. Ziel der Änderung ist es, die Darstellungen des Flächennutzungsplans an die im Rahmen eines Plangutachtens erarbeiteten Planungsziele für das Gebiet nördlich der Friesenstraße anzupassen.

Das Plangutachten hat für das rd. 24.000 qm große Planungsgebiet im Südwesten des Ortskerns von Eichenau ein städtebauliches Konzept ergeben, das die unterschiedlichen Nutzungsansprüche an die Fläche vereint. Diese sind: Flächen für den Schulsport, Erweiterungsflächen für die Friesenhalle und Erschließung eines neuen Wohngebietes.

Mit dem Änderungsverfahren des Flächennutzungsplans wurde die Geschäftsstelle des Planungsverbands Äußerer Wirtschaftsraum München beauftragt.

2 Planungsrechtliche Situation

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Eichenau in der Fassung vom 24.07.1997 als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz dargestellt. Die benachbarte Schule und das Gelände der Friesenhalle sind als Gemeinbedarfsflächen und die übrigen umgebenden Flächen als Wohnbauflächen ausgewiesen.

3 Inhalt der Flächennutzungsplanänderung

Die Darstellung der Fläche wird von Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz in Wohnbaufläche im Westen und Gemeinbedarfsfläche im Osten geändert. Zwischen den beiden Bauflächen liegt als Puffer eine schmale Grünfläche. An diese schließt zunächst eine Teilfläche der Gemeinbedarfsfläche an, die als Schulsportplatz genutzt wird. Im Süden der Friesenhalle erhält die Gemeinbedarfsfläche die Zweckbestimmung Parkplatz. Dieser Bereich soll bei einer Erweiterung der Friesenhalle als neuer Parkplatz genutzt werden.

Mit der Darstellung der Fläche an der Ecke Friesenstraße/Roggensteiner Allee als Wohnbaufläche nutzt die Gemeinde Eichenau eines der letzten vorhandenen innerörtlichen Flächenpotentiale für den Wohnungsbau. Die Gemeinde setzt damit ihre Baulandausweisungspolitik der vergangenen Jahre fort: Es werden Bauflächen im Bereich zwischen dem Bahnhof Eichenau und dem Ortskern sowie innerhalb des weitgehend bebauten Innenbereich entwickelt. Auf diese Weise wird eine nachhaltige, flächen- und ressourcensparende Entwicklung des Gemeindegebietes angestrebt.

Mit der Planung vollzieht die Gemeinde Eichenau außerdem das langfristige Planungsziel, die Sportplätze aus dem bebauten Innenbereich auf die Flächen zu verlagern, die im wirksamen Flächennutzungsplan westlich an das Siedlungsgebiet angeschlossen sind. Die durch die Verlagerung frei werdenden Flächen an der Friesenstraße sollen einer Wohnnutzung mit einer qualitätsvollen Gestaltung und einer hohen Aufenthaltsqualität zugeführt werden. Gleichzeitig ist für den Schulsport weiterhin ein Sportplatz vorgesehen, der zwischen der Wohnnutzung

und der Friesenhalle platziert ist. Da der Schulsport in der Regel während der Tagesstunden stattfindet und in den Abendstunden die Sportplätze nicht genutzt werden, sind Immissionskonflikte zwischen der Nutzung der Friesenhalle und der geplanten Wohnnutzung auf diese Weise auf ein Minimum reduziert.

Die Flächenverteilung stellt sich wie folgt dar:

Wohnbaufläche	1,3 ha
Grünfläche	0,3 ha
Gemeinbedarfsfläche Schulsport	0,5 ha
Gemeinbedarfsfläche Parkplatz	0,3 ha
	<hr/>
	2,4 Ha

4 Umweltbericht

Für die 8. Änderung des Flächennutzungsplans ist gemäß § 2a BauGB ein Umweltbericht erforderlich, der die auf der Basis des § 2 Abs. 4 BauGB erarbeiteten Belange des Umweltschutzes behandelt. Durch die im Parallelverfahren erfolgende Aufstellung des Bebauungsplans, wird für die Änderung des Flächennutzungsplans der Umweltbericht des Bebauungsplans herangezogen. Dieser untersucht detailliert die möglichen negativen Auswirkungen auf die im § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB beschriebenen Schutzgüter.

Der ausführliche Umweltbericht befindet sich im Anhang zu dieser Begründung. Im Folgenden wird die Alternativenprüfung auf der Ebene des Flächennutzungsplans sowie eine kurze Zusammenfassung des Ergebnisses des Umweltberichtes wiedergegeben.

4.1 Alternativenprüfung

Die im Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen dargestellten Bereiche sind weitestgehend bebaut. Mit der Änderung der Flächendarstellung entlang der Friesenstraße von Sportplatz in Wohnbaufläche nutzt die Gemeinde eine der letzten unbebauten Flächen im Innenbereich für eine Wohnnutzung in zentraler Lage.

Durch die zur Zeit durch die intensive Sportnutzung bedingte geringe natur-schutzfachliche Wertigkeit der Fläche, ist der Eingriff in den Naturhaushalt gering. Andere Flächen mit diesen Grundvoraussetzungen sind im Gemeindegebiet nicht vorhanden. Eine Beanspruchung von unbebauten Flächen im Außenbereich betrachtet die Gemeinde nicht als adäquate Alternative. Der Außenbereich soll von Bebauung frei gehalten werden.

Da durch den Verkauf der Fläche die Finanzierung der neuen Sportplätze erfolgen soll, ist die Nullvariante, d. h. der Ist-Zustand wird beibehalten, keine Alternative. Der Bau der neuen Sportanlagen wäre in dem Fall nicht möglich.

4.2 Beschreibung des Umweltzustandes wie er sich heute in der Örtlichkeit zeigt:¹

Örtliche Lage:	Gemeinde Eichenau, nahe Ortsmitte, Friesenstraße,
Naturraum	Schotterebene, Tertiäres Hügelland
Geologie/ Böden:	Kiessande, Braunerden, Parabraunerden, Gleyböden, Niedermoorböden
Altlasten	nicht bekannt/ keine
Wasserhaushalt:	Grundwasser in 1 Meter Tiefe, Mittelstand
Reale Vegetation und Nutzung:	Sportrasen, Wiesenfläche, kein nennenswerter Baumbestand, heckenartige Abpflanzungen am Rande. Kleine versiegelte Flächen.
Typische Biotope und faunistische Ausstattung	Auf dem Gelände sind keine Biotope erfaßt. Keine pflanzliche Diversität Fauna mit üblichen Arten des wenig strukturierten Stadtraums, keine auffälligen Beobachtungen
Kleinklima:	Übergang feucht atlantisch – trocken kontinental Durchschnittstemperatur 7,9 °C, durchschnittlicher Niederschlag 782 mm, Hauptwindrichtung Westen, keine Beeinträchtigung von Frisch- und Kaltluftschneisen.
Ökologische Funktion:	geringe biologische Relevanz,
Landchaftsbild/ Erholung:	Keine Erholungsfunktion/ sportliche Nutzung Im Ortsbild zur Zeit Grünfläche mit Eingrünung'
Öffentliche Nutzbarkeit:	Das Gelände ist nicht öffentlich zugänglich.
Raumempfindlichkeit:	- überwiegend unversiegelt - Vegetationspuffer Rasen/ Wiese - Lärm- und Schadstoffbelastung Straßenbestand - Zugänglichkeit eingeschränkt - keine Betroffenheit von Schutz- oder Vorbehaltsgebieten - hoher Grundwasserstand
Immissionen Emissionen	Belastung durchschnittlich (Schulen/ Sport-/ Friesenhalle) Im Planungsgebiet nur geringe Mehrung des Individualverkehrs

¹ Quelle: Begründung und Umweltbericht BP Nr. B 46 „Friesenstraße-Nord“ S. 10, Planfertiger Ebe + Ebe Architekten in Zusammenarbeit mit dem Büro Freiraum

4.3 Beschreibung der zu erwartenden Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter:²

Schutzgut	Untersuchungsgegenstand	Beschreibung der Auswirkung
Mensch	Störung durch Verkehrslärm;	Störung durch an- und abfahrenden Individual- und Besucherverkehr, insbesondere tags geringe Mehrung der Verkehrsbelastung
	Störung von Erholungsgebieten durch Verkehrslärm	Keine Belastung von Erholungsgebieten
Tiere und Pflanzen	Lebensraumverluste durch Flächenverlust, Isolation und randliche Störungen	Lebensraumverlust, Versiegelung von Flächen, randliche Störungen angrenzender Flächen nicht gegeben
	Eingriff in das biotopische Wirkungsgefüge durch Zerschneidung	Zerschneidung des biotischen Wirkungsgefüges nicht gegeben
	Verlust von Bereichen mit hohem Standort- und Entwicklungspotential	kein Standortpotential
	Beanspruchung von Schutzgebieten und schutzwürdigen Flächen	Keine Beanspruchung
Boden	Verlust von gewachsenem Boden durch Versiegelung und Überbauung	Versiegelung durch Bebauung und Wegebau.
Wasser	Gefährdung von Oberflächengewässern durch Eintrag von Schadstoffen	Keine Gefährdung von Oberflächenwasser
	Gefährdung von Grund- und Schichtenwasservorkommen durch Eintrag von Schadstoffen	Schutzmaßnahmen beim Bau minimieren den Eintrag von Schadstoffen, geringe Geländeaufschüttung, Altlasten bestehen keine, bzw. werden entsorgt.
	Erhaltung des Wasserhaushaltes	Aufgrund der Ableitung von Oberflächenwasser und Versickerung, soweit möglich, nur geringe Auswirkungen auf den Wasserhaushalt Das Regenwasser der Verkehrsbereiche wird weitestgehend abgeführt und versickert
	Verkleinerung und Verlust von Retentionsräumen	Keine Auswirkungen
Luft und Klima	Veränderung der lufthygienischen Austauschverhältnisse für Siedlungen	Keine nennenswerten Auswirkungen
Landschaft Ortsbild	Veränderung des Landschaftsbildes durch technische Bauwerke und Verlust von landschaftsbildprägenden Elementen	Keine nennenswerten Auswirkungen Innerörtliche Verdichtung statt Neubaugebiet am Ortsrand.
Kulturgüter	Verlust oder Beeinträchtigung von Denkmälern durch die geplante Baumaßnahme	Keine Auswirkungen
	Beeinträchtigung kulturhistorisch bedeutsamer Landschaftsteile	Keine Auswirkungen
Sonstige Sachgüter	Verlust und Beeinträchtigung des Waldes durch Überbauung und Abtrennung kleiner Restflächen	Keine Auswirkungen
	Verlust landwirtschaftlicher Flächen	Keine Auswirkungen
	Inanspruchnahme von Flächen, die bereits von Planungen Dritter betroffen sind	Umbau Friesenstraße Geringer Eingriff ins Schulgelände.

4.4 Zusammenfassung

Durch die Durchführung der Flächennutzungsplanänderung sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten. Die Auswirkungen auf die Umwelt beschränken sich weitestgehend auf die zusätzliche Versiegelung von Flächen.

² Quelle: Begründung und Umweltbericht BP Nr. B 46 „Friesenstraße-Nord“ S. 11, Planfertiger Ebe + Ebe Architekten in Zusammenarbeit mit dem Büro Freiraum

Planfertiger München, den.....
.....
(Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München)

Gemeinde: Eichenau, den.....
.....
(Hubert Jung, Erster Bürgermeister)